

Beratung und Beschlussempfehlung über die weitere Vorgehensweise bezüglich der Sanierung der Feuerwehrgebäude

Beratungsablauf:		
27.08.2018	Feuerwehrausschuss	Vorbereitung
28.08.2018	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
27.09.2018	Gemeinderat	Entscheidung

In den letzten politischen Beratungen wurde beschlossen, alle erforderlichen Maßnahmen an den Feuerwehrstandorten Jade, Jaderberg, Südbollenhagen und Schweiburg, auf Grundlage des Ergebnisses des Berichtes der Feuerwehrunfallkasse, umzusetzen. Die Verwaltung wurde beauftragt, Haushaltsmittel für die notwendigen Planungen in den Haushalt einzustellen sowie die Planungen voranzutreiben.

Folgende Sachstände bestehen sowie folgende Arbeitsschritte sind bei den vier Feuerwehrstandorten derzeit möglich:

Feuerwehr Jade

Grunderwerb

Für den geplanten Umbau des Feuerwehrgebäudes in Jade ist es zunächst erforderlich, Grunderwerb zu tätigen. Es müssen rd. 100 m² – 200 m² des anliegenden Grundstückes erworben werden. Seitens des Grundstückseigentümers gibt es bereits eine mündliche Zusage bezüglich der Veräußerung der erforderlichen Fläche. Soweit die erforderliche Grundstücksfläche zum Bodenrichtwert erworben werden kann, entstehen der Gemeinde Jade Kosten in Höhe von rd. 2.700,- Euro bis 5.500,- Euro. Diesbezüglich sollten die erforderlichen Mittel in den derzeit in Aufstellung befindlichen Nachtrag zum Haushalt 2018 eingestellt werden, um schnellstmöglich die erforderliche Grundstücksfläche erwerben zu können. Alternativ könnte ein Teilbetrag des bereitgestellten Haushaltsansatzes für Planungsleistungen in Höhe von 35.000,- Euro für den Erwerb der Fläche genutzt werden.

Bauleitplanung

Nach telefonischer Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wesermarsch ist eine Bauleitplanung nicht erforderlich. Es entstehen somit keine Kosten.

Objektplanung

Die Planungen zu den Umbaumaßnahmen können nach Erwerb der erforderlichen Grundstücksfläche beginnen. Sollte der Erwerb zügig erfolgen, so könnte der Auftrag für die Objektplanung kurzfristig erteilt werden. Diesbezüglich sind ebenfalls Haushaltsmittel in den Nachtrag 2018 einzustellen.

Die Kosten für die komplette Objektplanung (Leistungsphase 1 – 9) betragen rd. 76.000,- Euro.

Bauphase

Die Bauphase kann nach der Objektplanung erfolgen. Für die bereits mehrfach vorgestellten Umbauarbeiten fallen entsprechend einer aktualisierten Kostenschätzung voraussichtliche Kosten in Höhe von 844.000,- Euro an. Diese Mittel sind in den Haushalt einzustellen.

Feuerwehr Schweiburg

Grunderwerb

Seitens der zuständigen Ausschussmitglieder ist signalisiert worden, dass der Neubau des Feuerwehrgebäudes in Schweiburg auf dem gemeindeeigenen Dorfplatz errichtet werden soll. Da der Dorfplatz im Besitz der Gemeinde Jade ist, muss kein Grunderwerb erfolgen.

Bauleitplanung

Im Bereich des Dorfplatzes ist der Bebauungsplan Nr. 28 sowie der Flächennutzungsplan zu ändern. Der hierfür erforderliche Aufstellungsbeschluss ist seitens des Gemeinderates am 14.06.2018 gefasst worden. In der nächsten Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt ist festzulegen, in welchem Bereich des Dorfplatzes das Feuerwehrgebäude ausgewiesen werden sollte.

Für die Bauleitplanung entstehen Kosten in Höhe von insgesamt rd. 10.500,- Euro, die in den Nachtrag 2018 eingestellt werden müssen. Alternativ könnte ein Teilbetrag des bereitgestellten Haushaltsansatzes für Planungsleistungen in Höhe von 35.000,- Euro für die Durchführung der Bauleitplanung genutzt werden.

Objektplanung

Die Planungen des Gebäudeneubaus können nach Beendigung der Bauleitplanungen bzw. parallel erfolgen. Die Kosten für die komplette Objektplanung (Leistungsphase 1 – 9) betragen rd. 140.000,- Euro. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind über eine Verpflichtungsermächtigung im Nachtrag 2018 in den Haushalt 2019 einzustellen, um kurzfristig den Auftrag zur Objektplanung vergeben zu können.

Bauphase

Die Bauphase kann nach der Objektplanung erfolgen. Voraussichtlich wird die Objektplanung im Jahr 2019 fertiggestellt, so dass im Jahr 2020 mit der Bauphase begonnen werden kann. Für die bereits mehrfach vorgestellten Neubauarbeiten fallen voraussichtliche Kosten in Höhe von 1.520.000,- Euro an. Diese Mittel sind in den Haushalt 2020 einzustellen.

Feuerwehr Südbollenhagen

Grunderwerb

Für den geplanten Umbau des Feuerwehrgebäudes in Südbollenhagen ist es zunächst erforderlich, Grunderwerb zu tätigen. Die angrenzende Weidefläche, mit einer Größe von rd. 4.000 m², muss erworben werden, um die angedachte Planung umsetzen zu können. Seitens des Grundstückseigentümers gibt es bereits eine mündliche Zusage bezüglich der Veräußerung der erforderlichen Fläche. Soweit die Fläche zum Bodenrichtwert erworben werden kann, entstehen der Gemeinde Jade Kosten in Höhe von rd. 60.000,- Euro. Die Kaufsumme ist in den derzeit in Aufstellung befindlichen Nachtrag zum Haushalt 2018 einzustellen, um schnellstmöglich die erforderliche Grundstücksfläche erwerben zu können.

Bauleitplanung

Für den Bereich der Weidefläche ist ein Bebauungsplan aufzustellen sowie der Flächennutzungsplan zu ändern. Der hierfür erforderliche Aufstellungsbeschluss ist seitens des Gemeinderates am 14.06.2018 gefasst worden. Für die Bauleitplanung entstehen Kosten in Höhe von insgesamt rd. 10.500,- Euro, die in den Nachtrag 2018 eingestellt werden müssen.

Objektplanung

Die Planungen der Umbaumaßnahmen können nach Erwerb der erforderlichen Grundstücksfläche beginnen. Sollte der Erwerb sowie die Bauleitplanung zügig erfolgen, so könnte der Auftrag für die Objektplanung noch in diesem Jahr erteilt werden, so dass anschließend mit den Objektplanungen begonnen werden kann. Diesbezüglich sind ebenfalls Haushaltsmittel in den Nachtrag 2018 als Verpflichtungsermächtigung für 2019 einzustellen.

Die Kosten für die komplette Objektplanung (Leistungsphase 1 – 9) betragen rd. 54.000,- Euro.

Bauphase

Die Bauphase kann nach der Objektplanung sowie Beendigung der Bauleitplanung erfolgen. Für die bereits mehrfach vorgestellten Umbauarbeiten fallen nach einer aktualisierten Kostenschätzung voraussichtliche Kosten in Höhe von 576.000,- Euro an. Diese Mittel sind in den Haushalt 2020/2021 einzustellen.

Feuerwehr Jaderberg

Grunderwerb

Für den geplanten Neubau des Feuerwehrgebäudes in Jaderberg ist es zunächst erforderlich, eine geeignete Fläche zu erwerben. Wie bereits mehrfach erwähnt, ist der Erwerb der Fläche neben dem bestehenden Feuerwehrgebäude in Jaderberg nicht möglich. Alternativ stehen derzeit zwei Grundstücksbereiche für den Bau eines neuen Feuerwehrgebäudes zu Verfügung.

Bereich 1

Die Eigentümer der Flächen schräg gegenüber der Gärtnerei Schürmann (siehe unten) mit einer Größe von 11.559 m² teilen mit, dass diese zum Bodenrichtwert veräußert werden würden. Jedoch seien alle drei Flächen mit der o.g. Quadratmeterzahl zu erwerben. Der Bodenrichtwert beträgt in diesem Bereich 53,- Euro / m², so dass ein Kaufpreis in Höhe von rd. 613.000,- Euro plus Nebenkosten zu zahlen wäre. Bei einem Erwerb der Fläche müsste zusätzlich noch eine Erschließung hergestellt werden, so dass der hintere Bereich des Grundstückes erreichbar ist. Ein Teil der Fläche könnte als Bauland wiederverkauft werden. Aufgrund des Zuschnittes der Flächen, ist jedoch die Veräußerung von nur wenigen Baugrundstücken möglich, so dass der Großteil des Kaufpreises nicht an die Grundstückserwerber weitergegeben werden kann.



Bereich 2

In Gesprächen mit den Eigentümern der unten stehenden Grundstücke wurde eine Verkaufsbereitschaft gegenüber der Gemeinde Jade signalisiert. Ein Gespräch mit dem Eigentümer der Teilfläche des Grundstückes Vareler Straße 40 steht jedoch noch aus. In der letzten Sitzung des Arbeitskreises Feuerwehrgebäude wurde vorgeschlagen, dass Feuerwehrgebäude im Bereich nördlich des Schützenplatzes zu errichten, sowie die Zufahrtsstraße zu verbreitern. Das „Restgrundstück“ Vareler Straße 36-38 könnte als Bauplatz weiterveräußert werden. Die Grundstückseigentümer haben eine Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Ein weiterer Vorschlag seitens der Arbeitskreismitglieder war, Grundstücksverhandlungen mit dem Eigentümer des Grundstückes Vareler Straße 40 aufzunehmen, um einen benötigten Teilbereich nördlich des Grundstückes Vareler Straße 36-38 zu erwerben, um so ein Feuerwehrgebäude direkt an der Vareler Straße errichten zu können. Es wird versucht, kurzfristig ein Gespräch mit dem Grundstückseigentümer zu führen.

Der Arbeitskreis Feuerwehrgebäude hat dem Feuerwehrausschuss einvernehmlich empfohlen, die Grundstücksverhandlungen im Bereich „Schützenplatz“ fortzuführen.

Für den Erwerb der erforderlichen Flächen sind die entsprechenden Haushaltsmittel in den Haushalt einzustellen.



Bauleitplanung

Für die Errichtung des Neubaus des Feuerwehrgebäudes in Jaderberg wird eine Bauleitplanung erforderlich werden. Da jedoch noch kein Grundstück erworben wurde kann somit noch nicht mit der Bauleitplanung begonnen werden. Vorsorglich wird jedoch vorgeschlagen,

insgesamt 15.000,- Euro für die Bauleitplanung bezüglich des Feuerwehrgebäudes in Jaderberg in das Haushaltsjahr 2019 einzustellen.

Objektplanung

Die Planungen der Neubaumaßnahme können erst nach Erwerb einer geeigneten Fläche sowie Beendigung des Bauleitplanverfahrens erfolgen. Hierfür werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 140.000,- Euro anfallen, die im Haushaltsjahr 2020 bereitgestellt werden müssen.

Bauphase

Die Bauphase kann nach der Objektplanung sowie Beendigung der Bauleitplanung erfolgen. Es werden voraussichtliche Kosten in Höhe von rd. 1.520.000,- Euro anfallen. Die erforderlichen Mittel sind in den Haushalt einzustellen.

Im Haushalt 2018 sind Planungsmittel in Höhe von 35.000,- Euro vorhanden, mit denen umgehend die Bauleitplanung in Schweiburg durchgeführt sowie der Erwerb der benötigten Teilfläche in Jade stattfinden könnte, soweit dies vom Rat der Gemeinde Jade beschlossen wird.

Aufgrund der o.g. Situationen wird empfohlen, die nötigen Beschlüsse herbeizuführen, um umgehend mit der Bauleitplanung für das Feuerwehrgebäude in Schweiburg beginnen sowie die benötigte Teilfläche in Jade erwerben zu können. Des Weiteren sind die übrigen Haushaltsmittel in den Nachtrag 2018 bzw. in die folgenden Haushaltsjahre einzustellen und die entsprechenden Planungsbüro´s zu beauftragen.

Der weitere Ablauf sollte wie folgt sein, bzw. folgende gesetzliche Fristen sind einzuhalten:

Feuerwehrneubau/-sanierung ohne erforderliche Bauleitplanung (Jade):

Grunderwerb

Das erforderliche (Teil-)Grundstück sollte kurzfristig erworben werden. Nach Unterzeichnung des Kaufvertrages vergehen rd. 3 Monate bis die Eintragung im Grundbuch erfolgt und die Gemeinde Jade somit Eigentümerin geworden ist. Der Ankauf der Fläche kann kurzfristig erfolgen, soweit der Rat die Verwendung eines Teilbetrages der im Haushalt für Planungen vorhandenen Mittel in Höhe von 35.000,- Euro zustimmt.

Objektplanung

Anschließend bzw. kurzfristig nach Unterzeichnung des Kaufvertrages kann seitens der politischen Gremien der Auftrag für die Objektplanung vergeben werden. Diesbezüglich werden vor Erarbeitung der Entwürfe Gespräche mit der Ortswehr geführt, um Details zu klären. Anschließend wird seitens des Planungsbüro´s erste Entwürfe erarbeitet, die wiederum mit der Ortswehr abgestimmt werden. Anschließend sind die entsprechenden Beratungen sowie Beschlüsse im Arbeitskreis Feuerwehrgebäude, Feuerwehrausschuss und im Rat zu führen/fassen. Es wird davon ausgegangen, dass diese „Findungsphase“ rd. ein Jahr in Anspruch nehmen wird.

Bauantrag

Nach den erforderlichen Beschlüssen ist seitens des Planungsbüros der entsprechende Bauantrag vorzubereiten und beim Landkreis Wesermarsch einzureichen. Die Bearbeitungsdauer beim Landkreis Wesermarsch beträgt derzeit mindestens rd. 3 – 6 Monate.

Ausschreibung Bauarbeiten

Nach Erhalt der Baugenehmigung sind die Bauarbeiten entsprechend der VOB auszuschreiben. Aufgrund der einzuhaltenden Fristen ist davon auszugehen, dass ein Zeitraum von der Veröffentlichung der Ausschreibung bis zur Auftragsvergabe seitens des Verwaltungsausschusses inkl. Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt Wesermarsch rd. 2 Monate vergehen werden.

Bauzeit

Darauf ist mit einer Bauzeit von rd. 9-12 Monaten zu rechnen.

Vom Grunderwerb bis zum Beginn der Bauzeit ist somit mit rd. 1,5 Jahren zu rechnen.

Feuerwehrneubau/-sanierung mit erforderlicher Bauleitplanung:

Grunderwerb

Zunächst sind die erforderlichen Grundstücke zu erwerben, damit anschließend mit der Bauleitplanung begonnen werden kann.

Bauleitplanung

Nach Erwerb der erforderlichen Grundstücke kann mit der Bauleitplanung begonnen werden. Das Bauleitplanverfahren muss wie folgt durchgeführt werden:

Aufstellungsbeschluss:

Die politischen Gremien müssen zunächst einen Aufstellungsbeschluss fassen, damit das Bauleitplanverfahren begonnen werden kann.

Beauftragung Planungsbüro

Anschließend muss seitens des politischen Gremien der Auftrag für die Bauleitplanung vergeben werden. Hierzu ist es jedoch zunächst erforderlich, dass die entsprechenden Mittel in den Haushalt eingestellt und seitens der Kommunalaufsicht Wesermarsch genehmigt wurden.

Frühzeitige Auslegung

Das Planungsbüro muss die erforderliche Planzeichnung sowie Begründung erarbeiten, um die Unterlagen für einen Monat frühzeitig auslegen zu können. Sobald die Unterlagen fertiggestellt sind, ist seitens der politischen Gremien ein Beschluss für die frühzeitige Auslegung zu fassen. Während der einmonatigen Auslegung werden den Trägern öffentlicher Belange (Behörden, Firmen usw.) sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Danach müssen die eingegangenen Stellungnahmen seitens des Planungsbüro's gesichtet werden und evtl. Änderungen in die Planzeichnung sowie Begründung einarbeiten.

Öffentliche Auslegung

Im nächsten Schritt ist die geänderte Planzeichnung sowie Begründung erneut für einen Monat auszulegen, wobei zuvor die politischen Gremien wieder einen Auslegungsbeschluss fassen müssen.

Danach müssen die eingegangenen Stellungnahmen seitens des Planungsbüro's gesichtet werden und evtl. Änderungen in die Planzeichnung sowie Begründung einarbeiten.

Feststellungs- / Satzungsbeschluss

Darauffolgend ist seitens des Gemeinderates ein Feststellungs- / Satzungsbeschluss zu fassen.

Genehmigung durch den Landkreis Wesermarsch

Da auch Flächennutzungsplanänderungen erforderlich sind, die parallel zur Bebauungsplanänderung durchgeführt werden, muss diese vom Landkreis Wesermarsch genehmigt werden.

Vom Aufstellungsbeschluss bis zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch den Landkreis Wesermarsch vergehen erfahrungsgemäß rd. 9 – 12 Monate.

Objektplanung / Bauantrag / Ausschreibung Bauarbeiten / Bauzeit

Anschließend geht es weiter, wie bereits oben beschrieben

Vom Grunderwerb bis zum Beginn der Bauzeit ist somit mit bis zu 2 bis 2,5 Jahren zu rechnen.

Nach der derzeitigen Beschlussfassung sollen zunächst alle Planungen erstellt werden, um anschließend eine Reihenfolge der neuzubauenden bzw. zu sanierenden Feuerwehrgebäude festlegen zu können. Aufgrund der ungeklärten Grundstückssituation im Ortsteil Jaderberg sollte von dieser Beschlussfassung abgewichen werden und mit den Planungen der Feuerwehrgebäude, bei denen die Grundstücksfrage geklärt ist, begonnen werden.

Nach derzeitigem Stand kann umgehend mit der Bauleitplanung in Schweiburg sowie anschließend mit der Objektplanung begonnen werden. Nach Ankauf der benötigten Flächen in Jade sowie Südbollenhagen, bei denen bereits mündliche Zustimmungen vorliegen, könnte ebenfalls kurzfristig mit den Planungen begonnen werden.

Es sollte mit den Planungen der o.g. Feuerwehrgebäude nicht abgewartet werden, bis ein geeignetes Grundstück in Jaderberg gefunden worden ist. Dies könnte eine Verzögerung um bis zu mehrere Jahre verursachen.

Beschlussempfehlung:

Der Feuerwehrausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade,

- die möglichen weiteren (Planungs-)Schritte bei den einzelnen Feuerwehrstandorten einzuleiten,
- in Jade eine Gebäudesanierung mit Nutzung des zu erwerbenden Teilbereiches des nördlich liegenden Grundstückes, in Südbollenhagen eine Gebäudesanierung mit Nutzung des zu erwerbenden Teilbereiches des nördlich liegenden Grundstückes, in Schweiburg einen Gebäudeneubau im westlichen Bereich des Dorfplatzes sowie in Jaderberg einen Gebäudeneubau im Bereich „Schützenplatz“ zu planen
- die erforderlichen Grundstücke im Bereich Jade, Südbollenhagen und Jaderberg, sobald in Jaderberg ein geeignetes Grundstück ermittelt wurde, zu erwerben,
- die entsprechenden erforderlichen Haushaltsmittel im Nachtrag 2018 sowie den folgenden Haushalten zur Verfügung zu stellen